

а). Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства.

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом находится на земельном участке с кадастровым номером 39:15:140201:85, ГПЗУ № RU39301000-631-2018/А от 25.05.2018г., земельный участок общей площадью 1,3720 га. Земельный участок находится в аренде инвестиционный договор от 15.09.2016г. Дополнительное соглашение №1 от 19.09.2016г. Дополнительное соглашение №2 от 09 августа 2017г.

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом расположен на ул. Октябрьская в г. Калининграде на земельном участке в зоне ОЖ/Е «Зона общественно — жилого назначения». Вид разрешённого использования земельного участка – среднеэтажная жилая застройка / 2.5.

На границе земельного участка с западной стороны расположены развалины кирпичных строений, согласно инженерно-топографическому плану, выполненному МП «Городской Центр Геодезии» заявка №01955-18 от 06.06.2018г.. На земельном участке находятся зеленые насаждения (деревья).

Границами проектируемого земельного участка являются:

- с востока участок ограничен ул. Октябрьской;
- с юга – променад вдоль русла реки Старая Преголя;
- с севера – территория смежных землепользователей (не застроенный пустырь);
- с запада - променад вдоль русла реки Старая Преголя.

Территория земельного участка имеет перепад отметок рельефа, значение которых колеблется от 1,11 м. до 3,90 м.

Проектирование велось на основании нормативных документов: - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические требования»; СП 4.13130.2013 Ограничение распространения пожара на объектах защиты; Решение городского Совета депутатов от 25.12.2017г. №339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград».

Ограничения накладываемые на земельный участок – зоны с особыми условиями использования территорий:

- охранный зона инженерных коммуникаций (частично), установлены площадью 2566 кв.м СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89*»), площадью 1514 кв.м и 583 кв.м статьёй 56 и 56.1 Земельного кодекса РФ.

Подп. и дата																									
Взам. инв. №																									
Инв. № дубл.																									
Подп. и дата																									
Инв. № подл.																									
<p align="center"><i>"Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом" расположенный по адресу: Калининградская область. г. Калининград, ул. Октябрьская</i></p>																									
<table border="1"> <tr> <td>Лит</td> <td>Изм.</td> <td>№ докум.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td>01.19</td> </tr> </table>					Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		1			01.19	<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов		1					
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата																					
	1			01.19																					
Стадия	Лист	Листов																							
	1																								
<table border="1"> <tr> <td>Разраб.</td> <td>Мазука</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ГИП</td> <td>Давыдов</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					Разраб.	Мазука				ГИП	Давыдов														<p align="center">Пояснительная записка</p>
Разраб.	Мазука																								
ГИП	Давыдов																								
					<p align="center">ООО «Спейс - Проект»</p>																				

- водоохранная зона р. Преголя (Н-5) весь участок;
- зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности (Н-1) весь участок;
- прибрежная защитная полоса р. Преголя (Н-6) весь участок.

Информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.

Климатическая характеристика участка.

Климат Калининградской области является переходным от морского к умеренно-континентальному. Существенное влияние на климат оказывают воздушные массы Атлантического океана. Большую часть года (осень - зима - весна) над районом распространена циклоническая деятельность. В весенне-летний период распространяются глубокие антициклоны, которые приносят холодные воздушные массы с Баренцева и Карского морей, а также при ветре южных и юго-восточных направлений - сухой теплый воздух центральной и южной части материка. Как правило, в осенне-зимний период действуют циклоны, которые идут непрерывным потоком с Атлантического океана, принося теплые влажные массы с обильными осадками. Среднегодовая температура колеблется в пределах 6,5о — 7,5оС. Наиболее теплый месяц - июль. Абсолютные температуры воздуха могут существенно отличаться от средних величин. Так, за весь период наблюдений в данном районе максимальная температура достигала + 36оС, а минимальная - минус 33оС. Обычно же среднемаксимальная температура июля - августа - +19о - 22оС, среднеминимальная (январь - февраль) - минус 18о - 23оС. Продолжительность абсолютных температур невелика. Количество осадков находится в пределах 600 - 750 мм в год. Годовое распределение осадков в среднем следующее: 185 дней с дождем, 55 дней со снегом. Из оставшихся 125 дней - 65 дней ясной погоды и 60 дней пасмурных, без осадков. Весна начинается в начале марта. В апреле деревья и кустарники распускают листья, а в начале мая начинают цвести. В это время часты заморозки. Бывали случаи заморозков в конце мая с выпадением осадков. Лето умеренно теплое. Летние осадки перемежаются с жаркими днями, которые не изнуряют ввиду близости моря. Среднемесячные температуры воздуха в летние месяцы составляют 15о- 18оС. Осень наступает постепенно, без ранних похолоданий. Вторая половина сентября и конец октября - лучшее время в области - преобладают сухие и безоблачные дни. В конце октября появляются ночные заморозки. В ноябре усиливается циклоническая деятельность. Частые осадки дождя перемежаются со снегом. Зима, как правило, начинается со второй половины декабря. Наблюдается устойчивый снежный покров лишь в конце декабря. В редкие холодные зимы снежный покров может удерживаться до конца марта. Число дней со снежным покровом за зиму в среднем колеблется от 60 до 80. Нормативная глубина сезонного промерзания для песков средней крупности составляет 77 см, для песков мелких и пылеватых – 71 см согласно СП 131.13330.2012 и СП 22.13330.2011.

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В пределах границ проектируемого земельного участка не имеется объектов, требующих границ санитарно-защитной зоны.

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом размещён в пределах землеотвода, в пределах границы допустимого

Ине. № подл.	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ине. № инв.	Ине. № подл.	Лист	2

размещения зданий, сооружений согласно ГПЗУ. Размещение многоквартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом от границ земельных участков смежных землепользователей составляет три метра.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Проектные решения планировочной организации земельного участка приняты в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. СНиП 2.07.01-89*", СП 4.131.30 "Системы пожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" и «НТД-01-87 Проезжая часть и конструкции городских улиц и дорог применительно к Калининградской области» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические требования », СП 4.13130.2013 Ограничение распространения пожара на объектах защиты; Решение городского Совета депутатов от 25.12.2017г. №339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград». ГПЗУ № RU39301000-631-2018/А от 25.05.2018г.

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом находятся на земельном участке с кадастровым номером 39:15:140201:85.

Основной вид разрешённого использования земельного участка – среднеэтажная жилая застройка / 2.5.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные размеры земельного участка: минимальный не подлежит установлению; максимальный – не ограничивается;
- минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для подзон территориальной зоны ОЖ установлены параметры:
 - от красной линии улицы - пять метров;
 - от красной линии проезда - три метра;
 - от границ земельных участков - три метра;
- предельная высота зданий, сооружений – не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки среднеэтажной жилой застройки в границах земельного участка – 60%;
- максимальная этажность среднеэтажной жилой застройки — 8 эт.;

Подп. и дата										
Взам. инв. №										
Инв. № дубл.										
Подп. и дата										
Инв. № подл.										
Лист										Лист
Изм.										3
№ докум.										
Подп.										
Дат										
П-03.05.18-ПЗУ.ПЗ										

- максимальный процент застройки подземной части земельного участка — 90%;

- минимальный процент озеленения среднеэтажной жилой застройки — 20%

Ограничения накладываемые на земельный участок – зоны с особыми условиями использования территорий:

- охранный зона инженерных коммуникаций (частично);

- водоохранная зона р. Преголя (Н-5) весь участок;

- зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности (Н-1) весь участок;

- прибрежная защитная полоса р. Преголя (Н-6) весь участок.

Информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.

Проектом многоквартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом предусмотрено:

- среднеэтажные жилые дома этажность -8 эт;

- СПА – центр;

- торговые помещения;

- офисные помещения;

- подземный паркинг на 195 маш. мест;

- КТП.

Этажность здания соответствует требованиям ГПЗУ — 8 эт.

Функциональное назначение проектируемого объекта принято в соответствии с перечнем видов разрешённого использования земельного участка (среднеэтажные жилые дома /2.5).

Процент застройки надземной части среднеэтажной жилой застройки соответствует 46%, что не превышает максимально допустимый процент застройки 60%.

Процент застройки подземной части земельного участка — 74,47%, что не превышает максимально допустимый процент застройки 90%.

Процент озеленения земельного участка составляет — 20,5%, что не противоречит минимально допустимому 20%.

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом размещён в границах зоны допустимого размещения, указанного в чертеже ГПЗУ, минимальных отступов:

- 3,0м. от границ смежных земельных участков, расположенных с северной и западной сторон;

Име. № подп	Подп. и дата				П-03.05.18-ПЗУ.ПЗ	Лист
Име. № дубл.	Взам. инв. №					4
Име. № дубл.	Подп. и дата					
Име. № дубл.	Подп. и дата					
Име. № подп	Подп. и дата					
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат		

- от красной линии улицы - пять метров;

от красной линии проезда - три метра.

Предельная высота вновь возводимых частей проектируемого здания составляет корпус №1 = 28,15м., корпус №2 = 25,49м. (без учета среднепланировочной отметки земли).

В проекте предусмотрены мероприятия, обеспечивающие выполнение норм при расположении в водоохраной зоне р. Преголя (Н-5) и в прибрежной защитной полосе р. Преголя (Н-6) а именно:

- устройство твёрдых покрытий проездов и тротуаров;

- устройство дождевой канализации с подключением в существующие сети дождевой канализации.

В проекте приняты мероприятия по исключению загрязнения почвы, воздуха и воды для сохранения зелёных насаждений. Сточные воды с проектируемых автостоянок попадают в дождеприёмники проектируемой сети ливневой канализации.

Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом расположен вдоль р. Преголя. Береговая полоса водного объекта составляет 20 метров. Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом размещён на расстоянии более 20 метров от парапета реки Преголя.

Предусмотрена вырубка зелёных насаждений попадающих под пятно застройки и проезды. Всего вырубается 18 деревьев, сохраняется 7 деревьев. Подеревная съёмка и перечётная ведомость зелёных насаждений, выполнена МП «Городской Центр Геодезии» от 29.05.18г. В проекте запроектирована высадка деревьев в пределах земельного участка в количестве: берёза пушистая - 7шт., клён серебристый - 7шт., ива ломкая - 2шт., ива пурпурная - 1 шт. ива белая - 2шт. Всего 19 шт. деревьев, что компенсирует 18 шт. вырубленных деревьев. Проектом предусмотрены мероприятия в процессе строительства по сохранению существующих деревьев согласно чертежа СПОЗУ и топографической съёмки. Информация о расположении в границах земельного участка объекта капитального строительства №1 в ЧГПЗУ не подтверждена инженерно — топографическим планом, выполненным МП «Городской Центр Геодезии» заявка №01955-18 от 06.06.2018г. Указанный объект капитального строительства №1 демонтирован на 01.05.2018г в связи с незаконностью возведения.

Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом негативного воздействия на имеющиеся развалины кирпичного строения не оказывает.

В соответствии с информацией об ограничении использования земельного участка согласно ГПЗУ на земельном участке присутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций:

- ливневой канализации \varnothing 500;
- газопровод среднего давления \varnothing 225;
- высоковольтные кабельные линии;
- трансформаторная подстанция.

Ине. № подл.	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист	
Ине. № подл.	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						5	
Ине. № подл.	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-03.05.18-ПЗУ.ПЗ	

Решениями проекта в соответствии с ТУ сети ливневой канализации подлежат перекладке и выносу из пятна застройки в границах участка. Высоковольтные кабельные линии по сведениям инженерно - топографического плана выполненным МП «Городской Центр Геодезии» заявка №01955-18 от 06.06.2018г. являются не действующими соответственно перекладка данных сетей не требуется. Трансформаторная подстанция по сведениям инженерно - топографического плана выполненным МП «Городской Центр Геодезии» заявка №01955-18 от 06.06.2018г. на участке отсутствует и выносу из земельного участка не требуется. Газопровод среднего давления решениями проекта переносится в пределах земельного участка с последующим согласованием с эксплуатирующей организацией. Водопровод, ПЭ труба, Ø40 (ориентировочно) - по сведениям инженерно-топографического плана ООО «ГЦГ» Заявка №01955-18 от 06.06.2018г. указанная сеть заглушена на границе участка. Данная сеть являлась подключением незаконно построенных сооружений, располагающихся вдоль западной границы участка. Данные сооружения, указанные в чертеже ЧГПЗУ, разработанный ГБУ КО «Региональный градостроительный центр», на момент проектирования демонтированы, на инженерно-топографическом плане ООО «ГЦГ» Заявка №1955-18 от 06.06.2018г – отсутствуют. Хозяйственно-бытовая канализация, ПВХ труба, Ø160. По сведениям инженерно-топографического плана ООО «ГЦГ» Заявка №01955-18 от 06.06.2018г. указанная сеть заглушена на границе участка. Данная сеть являлась подключением незаконно построенных сооружений, располагающихся вдоль западной границы участка. Данные сооружения, указанные в чертеже ЧГПЗУ, разработанный ГБУ КО «Региональный градостроительный центр», на момент проектирования демонтированы, на инженерно-топографическом плане ООО «ГЦГ» Заявка №01955-18 от 06.06.2018г – отсутствуют.

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Площадь земельного участка в границе землеотвода – 13720,00м.кв.;

Площадь застройки надземной части – 6313,17 м.кв.;

Площадь застройки подземной части — 10216,72 м.кв.;

Площадь покрытий – 4599,62 м.кв.;

Площадь озеленения – 2807,21м.кв.

Процент озеленения — 20,5%

Процент застройки надземной части — 46%

Процент застройки подземной части — 74,47%

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
										6
					П-03.05.18-ПЗУ.ПЗ					
Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ине. № подп	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Снятие растительного грунта не предусмотрено, так как согласно инженерно-геологических изысканий на участке растительный грунт отсутствует.

Инженерная подготовка территории включает в себя подключение к инженерным сетям для нужд строительства.

Земельный участок находится в зоне затопления паводковыми водами 1% обеспеченности (Н-1).

Защита от подтопления включает в себя комплекс мероприятий:

- устройство дренажной системы;
- организация поверхностного стока путём создания уклонов рельефа, исключающие возможность затопления паводковыми водами в комплексе с выполнением дождевой канализации и выпуском в существующую систему водоотведения. Во внутренних двориках, где запроектирован только поперечный уклон от фасада к проезду многоквартирного дома корпус №1 и от фасада к разворотной площадке многоквартирного дома корпус №2, запроектирован дождеприёмный лоток, который подключён в систему дождевой канализации.
- гидроизоляцию подземных частей зданий и сооружений, устройство отмостки по контуру здания шириной равной 1,00 метр с твёрдым покрытием.

Организация рельефа предусмотренная в проекте с применением насыпи обеспечивает защиту проектируемого объекта от последствий паводковых, поверхностных и грунтовых вод. Опасных геологических процессов не выявлено.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка проектируемого участка запроектирована в соответствии с принятой горизонтальной планировкой, природными условиями и задачами организации рельефа. Выполнена сплошная вертикальная планировка с применением насыпи. Планировочные отметки здания и рельефа назначены с учетом окружающей планировки, уклона местности, организации водоотвода. Вертикальной планировкой решён отвод поверхностных вод и атмосферных осадков с последующим выпуском в проектируемые дождеприёмники ливневой канализации. Во внутренних двориках, где запроектирован только поперечный уклон от фасада к проезду многоквартирного дома корпус №1 и от фасада к разворотной площадке многоквартирного дома корпус №2, запроектирован дождеприёмный лоток, который подключён в систему дождевой канализации. Продольный уклон дождеприёмного лотка предусмотрен самой конструкцией лотка см. раздел ИОСЗ-1, ИОСЗ-2. На плане организации рельефа и на плане благоустройства обозначены места понижения бортового камня для беспрепятственного и безопасного передвижения МГН. С восточной стороны планировочные отметки проектируемых проездов соответствуют существующим отметкам на проезжей части ул. Октябрьской. С западной стороны участка планировочные отметки назначены с учётом выполненных работ по благоустройству променада вдоль русла р. Преголя. Выезд (рампа)из

Ине. № подл.	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ине. № инв.	Лист	7

подземного паркинга корпуса №2 и въезд в подземный паркинг, выезд из подземного паркинга корпуса №1 запроектированы с устройством подпорных стенок, обеспечивающих сопряжение поверхностей проектируемого рельефа с проектируемой рампой. Для достижения нормативного уклона и протяжённости выездной рампы корпуса №2 часть рампы закрыта навесом.

ж) описание решений по благоустройству территории.

В проекте предусмотрено благоустройство территории в соответствии с нормами проектирования и задания заказчика. На земельном участке запроектирован многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом. Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий и создания благоприятной среды на территории застройки предусматриваются следующие мероприятия по благоустройству территории и озеленению:

- устройство проездов, тротуаров с твердым покрытием;
- устройство площадок обязательного благоустройства;
- посадка деревьев и кустарников;
- устройство газонов.

Инсоляция жилых помещений многоквартирного дома при посадке здания на местности и территории придомовых нормативных площадок (детской, для занятий физкультурой и для взрослого населения) не менее нормативного значения 2,5 часов с учётом замкнутых контуров здания и с учетом высот зданий.

При разработке проекта созданы условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения. В местах перепада уровней между горизонтальными участками пешеходных путей и проезда проектом предусмотрено понижение бордюрного камня высота которого 1,5 см и тактильные полосы. Проектируемые тротуары шириной 1,5м. и 2,0м. Для перемещения МГН на участках, где ширина тротуара 1,5м. запроектированы полосы 0,5м. из газонной решётки по уплотнённому грунту из-за стеснённых условий.

На участках, свободных от застройки, площадок, запроектирован газон. Газон устраивается луговой. Посадка деревьев и кустарников, исходя из насыщенности территории коммуникациями, застройки проектируемой территории, архитектурно-декоративного оформления. Часть существующих деревьев 7шт. сохраняется, часть вырубается деревья 18 шт. компенсируются за счёт посадок деревьев в границе земельного участка. Проектируемые деревья: берёза пушистая - 7шт., ива ломкая - 2шт., ива пурпурная - 1шт., ива белая - 2шт. и клён серебристый - 7шт. Всего высаживается 19 деревьев. Проектируемые кустарники: жимолость голубая, барбарис Тумберга и ракитник русский. Проектируемые проезды с плиточным покрытием Тип 1, пешеходные тротуары и площадки для отдыха взрослого населения с плиточным покрытием Тип 2. Запроектированы малые архитектурные формы: цветочницы и урны для мусора. Хозяйственные площадки для сушки белья S = 45,0кв.м. S = 32,27кв.м. находится на кровле многоквартирного дома корпус №1 и корпуса №2. Камеры ТБО располагаются во встроенном в здание многоквартирного жилого дома техническом помещении, доступ к ним обеспечен в подземном паркинге. Камеры ТБО оборудованы устройствами, обеспечивающие очистку, дезинфекцию, дезинсекцию. Мусороприёмные камеры оборудованы механизмами мусороудаления, самостоятельными вытяжными каналами, водопроводом и канализацией. В подземной части здания запроектирован паркинг на 195 маш. мест из них 19 маш. мест для МГН в т.ч. 6 маш. мест для колясочников. Проектируемые

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ине. № инв.	Лист	8
						П-03.05.18-ПЗУ.ПЗ	

открытые автостоянки располагаются в пределах земельного участка со стороны ул. Октябрьская. Предусмотрено 15 парковочных мест из них одно парковочное место для МГН (колясочников) и два для МГН. Площадка для игр детей расположена во внутреннем двореке корпуса №1 многоквартирного жилого дома, покрытие площадки газом устойчивому к вытаптыванию, который входит в площадь озеленения и вторая площадка для игр детей расположена в пространстве между корпусом №1 многоквартирного жилого дома и корпусом №2 многоквартирного жилого дома её покрытие регуполом. Площадки для игр детей оборудуются малыми архитектурными формами. Площадки для занятия физкультурой расположены в пределах земельного участка, по периметру детской площадки, между двумя корпусами и площадка в южной части участка. Покрытия площадок для занятия физкультурой запроектированы с твёрдым покрытием — регупол. На площадке для занятия физкультурой и площадке для отдыха взрослого населения, расположенных между корпусами №1 и №2 по периметру устраиваются декоративные акустические панели в качестве компенсационных мероприятий по разрыву от фасадов зданий. Площадь запроектированных площадок для занятия физкультурой покрывает 50% от расчётного количества, что допустимо по ПЗЗ ст.24 п.8 при нахождении в радиусе не более километра от дома ФОК или бассейна, или спорт комплекса в свободном доступе для посещения (в т.ч. за плату). На расстоянии 500м от дома имеется фитнес комплекс «Оазис» расположенный по адресу Малый переулок, дом 15-17 в г. Калининграде. На площадках запроектировано оборудование. Все проезды на территорию комплекса осуществляются с дорожной сети ул. Октябрьская.

Инсоляция жилых помещений и придомовых нормативных площадок соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1076-01.

3.) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.

Для данного объекта капитального строительства (непроизводственного назначения) зонирование территории земельного участка не требуется.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.

Для данного объекта капитального строительства (непроизводственного назначения) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки не требуется.

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.

Для данного объекта капитального строительства (непроизводственного назначения) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) не требуются.

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подп

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов производственного назначения.

Схема транспортных коммуникаций решена проектом с учетом обеспечения безопасности и удобства движения пешеходов и транспортных средств. Въезды для транспорта на территорию запроектированы с ул. Октябрьской. Запроектированы отдельные проезды, которые обслуживают жилую часть комплекса и отдельно въезд в подземный паркинг и выезды из подземного паркинга. Радиусы при сопряжении проездов приняты 6,00 м. Ширина проектируемых проездов 4,2м.

Расчёт количества жителей.

Общая площадь квартир по корпусу № 1 и корпусу № 2 составляет 25682,52кв.м.

Количество жителей составляет 25682,52кв.м. : 28,3 кв.м.=908 чел. (где 28,3 кв.м. норма жилищной обеспеченности по данным статистики на 2018г. по г. Калининграду).

Расчёт ТБО и требуемого количества контейнеров для жителей проектируемого многоквартирного дома корпуса №1 и корпуса №2.

По СП 42.13330.2011 приложение М.

Бытовые отходы	Количество расчётной единицы	Количество бытовых отходов чел./год нормированное	Количество бытовых отходов чел./год расчётное
		кг.	кг.
От жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом	908	190	172520
Общее количество по городу с учётом общественных зданий	908	280	254240
Крупногабаритные бытовые отходы в размере 5%			21338
ИТОГО ТБО			448098
Расчёт сметы с твёрдого покрытия 1 м2	908	10	9080
Общее количество			457178
Расчётное количество вывоза в год шт.	два вывоза в сутки		730
Количество вывоза отходов в сутки, кг.			628
Требуемое количество контейнеров (350кг./ед.)			2шт.
Требуемая площадка для контейнера (2,25м2/ед.)			4.50м2

Ине. № подп.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Ине. № инв.	Подп. и дата
Ине. № подп.	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-03.05.18-ПЗУ.ПЗ	Лист 10
-----	------	----------	-------	-----	-------------------	------------

Расчёт ТБО и требуемого количества контейнеров для встроенных нежилых помещений (офисы, магазины, СПА).

Норматив образования бытовых отходов, рассчитан согласно методам, изложенным в следующих изданиях:

1. Постановление Правительства Калининградской области от 30.12.2016 г. № 664 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Калининградской области».
2. Нормы накопления бытовых отходов. - СП 42.13330.2011 приложение М.

Название объекта образования	Единица измерения	Расчетное кол-во	Удельные нормы образования	Норматив образования
			т/год	т/год
Торговые площади	на 1 кв. м торговой площади	406,06	0,143	58,067
Офисы	на 1 место	104	0,242	25,168
СПА-центр	на 1 место	6	0,220	1,32
Смет территории	на 1 кв. м.	4519,34	0,005	22,60
ИТОГО ТБО				107,16

Количество отхода «мусор от офисных, торговых и СПА помещений несортированный (исключая крупногабаритный)» составляет: 202,968 т/год.

Расчёт ТБО и требуемого количества контейнеров для жителей проектируемого многоквартирного дома корпуса №1 и корпуса №2. и для встроенных нежилых помещений (офисы, магазины, СПА).

По СП 42.13330.2011 приложение М

		кг.	кг.
Общее количество			661153
Расчётное количество вывоза в год шт.	два вывоза в сутки		730
Количество вывоза отходов в сутки, кг.			906
Требуемое количество контейнеров (350кг./ед.)			3шт.
Требуемая площадка для контейнера (2,25м2/ед.)			6,75м2

Расчет размеров придомовых площадок

Расчет размеров придомовых площадок выполнен на основании Решения городского Совета депутатов от 25.12.2017г. №339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» ст. 24.

Общая площадь квартир по корпусу № 1 и корпусу № 2 составляет 25682,52кв.м.

Площадка для отдых взрослого населения $25682,52 \times 3,0 : 1000 = 77,10$ кв.м.

Подп. и дата
 Взам. инв. №
 Инв. № дубл.
 Подп. и дата
 Инв. № подл.

Площадка для игр детей $25682,52 \times 14,0 : 1000 = 359,6$ кв.м.

Площадка для занятий физкультурой $25682,52 \times 32 : 1000 = 821,84$ кв.м.

50% составляет 410,92кв.м.

Хозяйственная площадка (для сушки белья) корпус №1 и №2 $25682,52 \times 3,0 : 1000 = 77,1$ кв.м.

Расчет потребности в автостоянках

Нормы расчёта приобъектных стоянок легковых автомобилей принимаем в соответствии с нормативами градостроительного проектирования СП 42.13330.2011

«СНиП 2.07.01-89*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Приложение К.

Офисные помещения

Общее количество работников (по ТХ) — 104 чел.

Расчётная единица 100 чел.

Число машин-мест на расчётную единицу 5-7

Требуемое количество машин. мест: $104 \times 5 : 100 = 6$ машин.мест.

Помещения торгового назначения

Торговая площадь — 271,95 кв.м.

Расчётная единица 100 кв.м. торговой площади

Число машин-мест на расчётную единицу 5-7

Требуемое количество машин. мест: $271,95 \text{ кв.м.} \times 5 : 100 = 13$ машин.мест.

СПА

Количество одновременных посетителей и работников СПА — 16 чел.

Расчётная единица 100 посетителей

Число машин-мест на расчётную единицу 7-10

Требуемое количество машин. мест = $16 \times 7 : 100 = 1$ машин. мест.

Обеспеченность машин. мест для жителей многоквартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом.

Количество жителей – 908 чел.

Расчётная единица 100 жителей

Ине. № подл	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ине. № подл	Лист
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-03.05.18-ПЗУ.ПЗ	

Число машин-мест на расчётную единицу 14

Требуемое количество машин. мест для жителей = $908 \times 14 : 100 = 127$ машин. мест

Всего требуемое количество машин. мест для проектируемого многоквартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом составляет: $127+6+13+1 = 147$ машин. мест. Проектом предусмотрено 195 машин. мест в подземном паркинге из них 19 машин. мест для МГН и 15 машин. мест на открытых автостоянках из них 3 машин. мест для МГН, всего 210 машин. мест.

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-03.05.18-ПЗУ.ПЗ